

*JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)
Vestre Stationsvej 9
5000 Odense C*

CVR-nummer: 31184266

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2014*

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. maj 2015

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning mv.	5
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2014 for JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I).

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 27. marts 2015

Direktion

Dion Brockdorff



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

Vi har opstillet årsregnskabet for JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I) for perioden 1. januar - 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt koncernregnskabet eller årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, den 27. marts 2015

Revision 2 A/S
registrerede revisorer

Lene Noes
registreret revisor



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)
Vestre Stationsvej 9
5000 Odense C

Telefon: 63 13 30 16
E-mail: db@jdm.dk

CVR-nr.: 31 18 42 66
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Dion Brockdorff

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 - 6
8260 Viby J



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i at erhverve ejendomme, forestå udlejning heraf samt i øvrigt forestå tilknytning hertil naturligt hørende aktiviteter.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2014.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I) for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 112 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen indgår i en overliggende koncern.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægterne, omkostninger vedr. ejendommen samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster og beløbet efter skat bindes i posten "Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver" under egenkapitalen.



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014

	2014	2013
BRUTTORESULTAT	421.399	420.637
Personaleomkostninger.....	20.000	(27.387)
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	441.399	393.250
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	836.314	(350.924)
DRIFTSRESULTAT	1.277.713	42.326
Andre finansielle indtægter.....	88.397	0
Andre finansielle omkostninger.....	(219.378)	(215.838)
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.146.732	(173.512)
ÅRETS RESULTAT	1.146.732	(173.512)
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.146.732	(173.512)
DISPONERET I ALT	1.146.732	(173.512)



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014
 AKTIVER

	2014	2013
Investeringsejendomme	7.500.000	6.625.000
Materielle anlægsaktiver	7.500.000	6.625.000
ANLÆGSAKTIVER	7.500.000	6.625.000
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	0	0
Andre tilgodehavender	1.306.879	1.187.575
Tilgodehavender	1.306.879	1.187.575
Likvide beholdninger	1	1
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.306.880	1.187.576
AKTIVER	8.806.880	7.812.576



JDM Randersvej K/S (K/S Digit Invest I)

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

PASSIVER

	2014	2013
Virksomhedskapital	2.467.000	2.467.000
Overført resultat	(1.055.014)	(2.201.746)
1 EGENKAPITAL	1.411.986	265.254
Prioritetsgæld.....	4.647.038	4.704.123
Deposita	422.446	412.362
Anden gæld	1.539.728	1.482.701
Langfristede gældsforpligtelser	6.609.212	6.599.186
Kreditinstitutter	253.035	395.090
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	(1)
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.588	25.000
Anden gæld	516.059	528.047
Kortfristede gældsforpligtelser	785.682	948.136
GÆLDSFORPLIGTELSE	7.394.894	7.547.322
PASSIVER.....	8.806.880	7.812.576

2 Eventualposter mv.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital	2.467.000	0	2.467.000
Overført resultat	(2.201.746)	1.146.732	(1.055.014)
	<u>265.254</u>	<u>1.146.732</u>	<u>1.411.986</u>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

2 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen panthæftelser eller sikkerhedsstillelser.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 4.626.727 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2014 udgør kr. 7.500.000

Følgende har sikkerhed i ejendommen:

Nykredit	Realkreditpantebrev	kr. 2.981.000	
Nykredit	Realkreditpantebrev	kr. 994.000	
Faaborg Finans	Pantebrev	kr.	744.605
Nykredit	Ejerpant		kr. 1.100.000
Nykredit	Ejerpant		kr. 600.000

